m²

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - N°34
SABADO 6 DE NOVIEMBRE DE 1999

■ **Opinión**
Responsabilidad propietaria en la conservación de obras, por la Arq. Valeria E. Nerpiti

■ **Por los barrios**
La gente demanda pero faltan departamentos en Montserrat, por Claudio Zlotnik

La declaración de área de protección histórica para el Abasto está a consideración de la Legislatura porteña. Aun antes de obtenerla, la zona vive un ciclo de revitalización a partir de la puesta en valor de edificios de notable jerarquía, como el viejo mercado. Sus historias y antecedentes, volcados en un trabajo de dos estudiosos del patrimonio urbano.

IDENTIDAD PROTEGIDA



Gustavo Ercole

■ Pocas construcciones nuevas y casas antiguas grandes, la característica de lo que se ofrece.



OFERTA INSUFICIENTE EN MONTSERRAT

"Están faltando departamentos"

El barrio se puso de moda. Pero hay escasas oportunidades en edificios. La situación llama a los constructores.

m² Por Claudio Zlotnik

Los responsables de las inmobiliarias de Montserrat están entusiasmados. Dicen que el barrio se puso de moda, que mucha gente quiere vivir en la zona y que esta movida está despertando el interés de los inversores. "El público se acerca pero, en su mayoría, nos piden departamentos de dos y tres ambientes. Pero en Montserrat hay pocos edificios. Por eso creo que, atentos a estas necesidades, varios inversores están planeando construir departamentos", señaló a este suplemento Horacio Enricci, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre.

Por ahora, en Montserrat son mayoría las casas y las viviendas "tipo chorizo" (PH). Las unidades tienen entre 35 y 50 años, lo mismo que los pocos edificios de departamentos que existen en la zona. Estos edificios están levantados sobre las avenidas y en sus alrededores: Belgrano e Independencia, por ejemplo. Justamente, son las viviendas situadas en las avenidas y sus cercanías lo que más demanda el público que busca Montserrat.

"La contra principal que tiene el barrio es que gran parte de las casas son muy grandes, de cinco o seis ambientes, y la gente no puede pagarlas", confió a **m2** Roberto Gallardo, dueño de la inmobiliaria homónima. "También es verdad que estas casas antiguas se encuentran en regulares condiciones y que, para habitarlas, sería necesario realizar una importante inversión", añadió el empresario. Estas casas tienen un valor de entre 80 y 150.000 dólares. Por cada metro cuadrado, se pagan entre 800 y 900 dólares.

■ **Casas:** *"La contra principal que tiene el barrio es que gran parte de las casas son muy grandes, de cinco o seis ambientes, y la gente no puede pagarlas".*

A favor, Montserrat tiene la cualidad de ser un barrio estratégico: está en el centro de la ciudad y tiene rápido acceso a las autopistas que llevan al conurbano. En cuanto a su arquitectura, la zona se ha mantenido igual en los últimos años: no sólo se han levantado pocos edificios nuevos sino que, además, fueron escasas las casas antiguas que se demolieron.

Otra de las expectativas que tienen las inmobiliarias se refiere a los créditos especiales (más baratos) que acaba de sacar el Banco Ciudad, destinados especialmente al público que quiere comprar en Montserrat. "La gente se acerca preguntando por ese tipo de préstamo, pero por ahora no hubo definiciones. La verdad es que el público está demandando departamentos de dos y tres ambientes, pero en la zona no hay oferta. Por eso creemos que los inversores van a explotar esta veta del mercado", apuntaron en varias de las inmobiliarias consultadas.

Cotizaciones en Montserrat

Departamentos VENTAS

Un ambiente	$ 24.000 a 35.000
Dos ambientes	$ 30.000 a 40.000
Tres ambientes	$ 50.000 a 65.000

ALQUILERES

Un ambiente	$ 200 a 250
Dos ambientes	$ 300 a 320
Tres ambientes	$ 400 a 450

Fuentes: Inmobiliaria Roberto Gallardo y Enricci Propiedades.Araks y Amzel.

m² Por Miguel Angel Fuks

La preservación del patrimonio no perdió actualidad, excepto por pequeños detalles, algo que Sonia Berjman y el arquitecto José Fiszelew atribuyeron a la falta de memoria y de compromisos de demasiados argentinos. En 1978 emprendieron acciones para "salvar" un edificio, documentadas en el libro *El Mercado de Abasto de Buenos Aires*, publicado en el '84, cuya segunda edición presentaron recientemente con el título *El Abasto, un barrio y un mercado* (Corregidor).

En los orígenes, hubo una "Quinta de Nogueras", casi en el límite de Balvanera Oeste y a cientos de metros del de Almagro. Vinculados con el destino de las tierras y su urbanización, mencionaron la epidemia de fiebre amarilla (1871); el tranvía Lacroze que circuló por la avenida Corrientes hasta Chacarita (1887), y las sucesivas corrientes de inmigrantes. Por allí hubo hasta una "estación fúnebre", en la que se depositaban ataúdes, luego apilados sobre dos vagones ferroviarios que los transportaba al cementerio.

En 1889, la Municipalidad porteña otorgó la concesión a una sociedad constituida por los hermanos Devoto para "la venta al por mayor de las verduras y frutas y demás artículos de abasto, con exclusión de la carne de cualquier clase que sea y embutidos". Al año siguiente hubo una habilitación provisoria y el 1° de abril de 1893 se inauguró lo que se llamó Mercado Viejo, en tanto recién en 1902 se decidió la construcción de un frigorífico y una fábrica de hielo. Como el volumen de los negocios resultó cada vez más importante, nadie se extrañó por la apertura de sucursales de bancos, empezando por el de la Nación (1907).

La primera sección del "nuevo edificio", con 48.500 metros cuadrados distribuidos en cuatro plantas, se inauguró el 24 de mayo de 1934, cuando la línea B de subterráneos estaba en marcha, siguiendo la traza de Corrientes. Fue una obra formidable del ingeniero José Luis Delpini, con sorprendentes estructuras principales y bóvedas casetonadas con vidrio armado para obtener mayor aislamiento, resueltas en hormigón armado efectuado in situ, y elementos prefabricados de idéntico material para determinados encuentros de las bóvedas y las barandas. Otra ordenanza autorizó las ventas de carnes y pescado y que todas también pudieran hacerse al por menor.

Teatros, circos, payadores, bailarines de tango –como Benito Bianquet, "el Cachafaz"– y, por supuesto, Gardel –apodado "el Morocho" por una patota de Humahuaca y Agüero– contribuyeron a que el barrio tuviera vida propia. Sin olvidar, por supuesto, renombrados cafetines y cantinas. Aunque las consecuencias de un incendio se superaron, no ocurrió lo mismo con las disposiciones sobre la creación del Mercado

"PUESTA EN VA

El Ab

Las acciones por "salv

trámite burocrático pa

se esconden ricos ant

Central de Buenos Aires, por acuerdo entre los gobiernos nacional, bonaerense y comunal. El de Abasto, con tantas historias e historietas, cerró el 14 de octubre de 1984.

Desde entonces, numerosos proyectos convirtieron al lugar –de acuerdo con Berjman y Fiszlew– en "mil cosas posibles, si hubiera intención y cono-



■ La "puesta en valor" motivó nuev

SHOPPINGS Y EDIFIC

El desarrol

m² Por M. A. F.

Cuatro meses antes de lo previsto, en mayo último, IRSA anunció la terminación y entrega de Torres de Abasto, un complejo habitacional integrado por tres edificios de 28 pisos y uno de 10, con 545 departamentos y estacionamiento subterráneo para 310 automotores. En el terreno delimitado por las calles Agüero, Lavalle, Gallo y Guardia Vieja, Co- to construyó, por otra parte, un centro integral de comercialización.

También da sobre Agüero, más allá de sus otros frentes, el shopping Abasto, único que desarrolló hasta ahora la empresa impulsada por George Soros. En sus 111.200 metros cuadrados, repartidos en tres niveles y cocheras para 2500 vehículos, hay 191 locales; un patio de comidas con

■ Pocas construcciones nuevas y casas antiguas grandes, la característica de lo que se ofrece.



OFERTA INSUFICIENTE EN MONTSERRAT

"Están faltando departamentos"

El barrio se puso de moda. Pero hay escasas oportunidades en edificios. La situación llama a los constructores.

m² Por Claudio Zlotnik

Los responsables de las inmobiliarias de Montserrat están entusiasmados. Dicen que el barrio se puso de moda, que mucha gente quiere vivir en la zona y que esta movida está despertando el interés de los inversores. "El público se acerca pero, en su mayoría, nos piden departamentos de dos y tres ambientes. Pero en Montserrat hay pocos edificios. Por eso creo que, atentos a estas necesidades, varios inversores están planeando construir departamentos", señaló a este suplemento Horacio Enricci, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre.

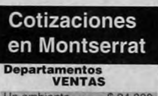
Por ahora, en Montserrat son mayoría las casas y las viviendas "tipo chorizo" (PH). Las unidades tienen entre 35 y 50 años, lo mismo que los pocos edificios de departamentos que existen en la zona. Estos edificios están levantados sobre las avenidas y en sus alrededores: Belgrano e Independencia, por ejemplo. Justamente, son las viviendas situadas en las avenidas y sus cercanías lo que más demanda el público que busca Montserrat.

"La contra principal que tiene el barrio es que gran parte de las casas son muy grandes, de cinco o seis ambientes, y la gente no puede pagarlas", confió a **m2** Roberto Gallardo, dueño de la inmobiliaria homónima. "También es verdad que estas casas antiguas se encuentran en regulares condiciones y que, para habitarlas, sería necesario realizar una importante inversión", añadió el empresario. Estas casas tienen un valor de entre 80 y 150.000 dólares. Por cada metro cuadrado, se pagan entre 800 y 900 dólares.

■ **Casas:** ***"La contra principal que tiene el barrio es que gran parte de las casas son muy grandes, de cinco o seis ambientes, y la gente no puede pagarlas".***

A favor, Montserrat tiene la cualidad de ser un barrio estratégico: está en el centro de la ciudad y tiene rápido acceso a las autopistas que llevan al conurbano. En cuanto a su arquitectura, la zona se ha mantenido igual en los últimos años: no sólo se han levantado pocos edificios nuevos sino que, además, fueron escasas las casas antiguas que se demolieron.

Otra de las expectativas que tienen las inmobiliarias se refiere a los créditos especiales (más baratos) que acaba de sacar el Banco Ciudad, destinados especialmente al público que quiere comprar en Montserrat. "La gente se acerca preguntando por ese tipo de préstamo, pero por ahora no hubo definiciones. La verdad es que el público está demandando departamentos de dos y tres ambientes, pero en la zona no hay oferta. Por eso creemos que los inversores van a explotar esta veta del mercado", apuntaron en varias de las inmobiliarias consultadas.



Cotizaciones en Montserrat

Departamentos
VENTAS

Un ambiente	$ 24.000 a 35.000
Dos ambientes	$ 30.000 a 40.000
Tres ambientes	$ 50.000 a 65.000

ALQUILERES

Un ambiente	$ 200 a 250
Dos ambientes	$ 300 a 320
Tres ambientes	$ 400 a 450

*Fuentes: Inmobiliaria Roberto Gallardo y Enricci Propiedades.*Araks y Amzel.





"PUESTA EN VALOR" DE EDIFICIOS DE JERARQUIA PARA PRESERVAR EL PATRIMONIO

El Abasto defiende su identidad

Las acciones por "salvarlo" se iniciaron en 1978. Detrás del trámite burocrático para declararla área de protección histórica, se esconden ricos antecedentes, hechos y protagonistas.

m² Por Miguel Angel Fuks

La preservación del patrimonio no perdió actualidad, excepto por pequeños detalles, algo que Sonia Berjman y el arquitecto José Fiszelew atribuyeron a la falta de memoria y de compromisos de demasiados argentinos. En 1978 emprendieron acciones para "salvar" un edificio, documentadas en el libro *El Mercado de Abasto de Buenos Aires*, publicado en el '84, cuya segunda edición presentaron recientemente con el título *El Abasto, un barrio y un mercado* (Corregidor).

En los orígenes, hubo una "Quinta de Nogueras", casi en el límite de Balvanera Oeste y a cientos de metros del de Almagro. Vinculados con el destino de las tierras y su urbanización, mencionaron la epidemia de fiebre amarilla (1871); el tranvía Lacroze que circuló por la avenida Corrientes hasta Chacarita (1887), y las sucesivas corrientes de inmigrantes. Por allí hubo hasta una "estación fúnebre", en la que se depositaban ataúdes, luego apilados sobre dos vagones ferroviarios que los transportaba al cementerio.

En 1889, la Municipalidad porteña otorgó la concesión a una sociedad constituida por los hermanos Devoto para "la venta al por mayor de las verduras y frutas y demás artículos de abasto, con exclusión de la carne de cualquier clase que sea y embutidos". Al año siguiente hubo una habilitación provisoria y el 1° de abril de 1893 se inauguró lo que se llamó Mercado Viejo, en tanto recién en 1902 se decidió la construcción de un frigorífico y una fábrica de hielo. Como el volumen de los negocios resultó cada vez más importante, nadie se extrañó por la apertura de sucursales de bancos, empezando por el de la Nación (1907).

La primera sección del "nuevo edificio", con 48.500 metros cuadrados distribuidos en cuatro plantas, se inauguró el 24 de mayo de 1934, cuando la línea B de subterráneos estaba en marcha, siguiendo la traza de Corrientes. Fue una obra formidable del ingeniero José Luis Delpini, con sorprendentes estructuras principales y bóvedas casetonadas con vidrio armado para obtener mayor aislamiento, resueltas en hormigón armado efectuado in situ, y elementos prefabricados de idéntico material para determinados encuentros de las bóvedas y las barandas. Otra ordenanza autorizó las ventas de carnes y pescado y que todas también pudieran hacerse al por menor.

Teatros, circos, payadores, bailarines de tango –como Benito Bianquet, "el Cachafaz"– y, por supuesto, Gardel –apodado "el Morocho" por una patota de Humahuaca y Agüero– contribuyeron a que el barrio tuviera vida propia. Sin olvidar, por supuesto, renombrados cafetines y cantinas. Aunque las consecuencias de un incendio se superaron, no ocurrió lo mismo con las disposiciones sobre la creación del Mercado Central de Buenos Aires, por acuerdo entre los gobiernos nacional, bonaerense y comunal. El de Abasto, con tantas historias e historietas, cerró el 14 de octubre de 1984.

Desde entonces, numerosos proyectos convirtieron al lugar –de acuerdo con Berjman y Fiszlew– en "mil cosas posibles, si hubiera intención y conocimiento para respetar el pasado y encarar correctamente el futuro". Así como San Telmo, Montserrat y la Avenida de Mayo integraron localmente la primera área de protección histórica, aprobada en 1992, y se decidieron posteriormente relevamientos en otras nueve, ahora la de Abasto es una de las treinta y seis elevadas para su discusión y eventual selección en la Legislatura, según explicó a **m2** el arquitecto Francisco Prati. Quien se desempeña como director general de planeamiento e interpretación urbana aseveró que la sanción del código de planeamiento se concretará a corto plazo –tiene una primera aprobación y una audiencia pública–, con lo cual podrán dictarse normas específicas y capitalizar experiencias anteriores.

Distintas zonas, como Abasto y Puerto Madero, encararon "un ciclo de revitalización y crecimiento, a partir de la puesta en valor de edificiosde notable jerarquía", destacó el arquitecto Enrique García Espil. Incluso sugirió "proseguir la búsqueda no sólo hacia el centro sino también hacia todos los barrios", para encontrar los elementos que definan la identidad de cada uno.

■ **Mitos:** ***Teatros, circos, payadores, bailarines de tango y, por supuesto, Carlos Gardel, contribuyeron a que el barrio tuviera vida propia.***

Alejandro Elías

■ La "puesta en valor" motivó nuevos emprendimientos inmobiliarios.

Gustavo Ercole



■ Obra del Ing. José Luis Delpini, con sorprendentes estructuras principales y bóvedas casetonadas.

SHOPPINGS Y EDIFICIOS, EMPRENDIMIENTOS DE IRSA

El desarrollo en las inmediaciones

m² Por M. A. F.

Cuatro meses antes de lo previsto, en mayo último, IRSA anunció la terminación y entrega de Torres de Abasto, un complejo habitacional integrado por tres edificios de 28 pisos y uno de 10, con 545 departamentos y estacionamiento subterráneo para 310 automotores. En el terreno delimitado por las calles Agüero, Lavalle, Gallo y Guardia Vieja, Coto construyó, por otra parte, un centro integral de comercialización.

También da sobre Agüero, más allá de sus otros frentes, el shopping Abasto, único que desarrolló hasta ahora la empresa impulsada por George Soros. En sus 111.200 metros cuadrados, repartidos en tres niveles y cocheras para 2500 vehículos, hay 191 locales; un patio de comidas con restaurantes que ocupan 5600 metros cuadrados; doce cines con 3500 butacas; un amplio espacio de entretenimientos, y un museo interactivo para niños. Ahora hay, además, una sala teatral.

En IRSA consideran que durante este año se reorganizaron y consolidaron por su estrategia de inversión y diversificación en materia de negocios inmobiliarios. La combinación de experiencias y conocimientos le sirvió para concretar alianzas en Brasil y Venezuela.

Aquí, en las zonas urbanas, procura adquirir lugares no explotados en sitios clave y altamente poblados, para desarrollar viviendas que ofrezcan espacios verdes de recreación, instalaciones deportivas y servicios de seguridad. En ámbitos suburbanos, busca su proximidad con la ciudad de Buenos Aires, con miras a la realización de barrios, por cuya infraestructura básica demuestra incluso preocupación.

Contrata los proyectos con estudios de arquitectura y las construcciones con empresas seleccionadas, unos y otras independientes y seleccionados por concursos y licitaciones. Suele publicitar el comienzo de las obras y continuar las campañas después del lanzamiento de las ventas, comprometiéndose asimismo a las entregas dentro de un plazo establecido y a un precio fijo. Una importante herramienta operativa es la financiación, concedida a través de Home Financing, que actúa como calificadora, y otorgada por distintos bancos. Sociedades vinculadas con IRSA y Soros poseen el 14,5 por ciento del "paquete" accionario del Banco Hipotecario (el 44 está en manos del Estado nacional y el 8,5 es controlado por administradores de fondos de jubilaciones y pensiones).



LOR" DE EDIFICIOS DE JERARQUIA PARA PRESERVAR EL PATRIMONIO

asto defiende su identidad

arlo" se iniciaron en 1978. Detrás del a declararla área de protección histórica, ecedentes, hechos y protagonistas.

cimiento para respetar el pasado y encarar correctamente el futuro". Así como San Telmo, Montserrat y la Avenida de Mayo integraron localmente la primera área de protección histórica, aprobada en 1992, y se decidieron posteriormente relevamientos en otras nueve, ahora la de Abasto es una de las treinta y seis elevadas para su discusión y eventual selección en la Legislatura, según explicó a **m2** el arquitecto Francisco Prati. Quien se desempeña como director general de planeamiento e interpretación urbana aseveró que la sanción del código de planeamiento se concretará a corto plazo –tiene una primera aprobación y una audiencia pública–, con lo cual podrán dictarse normas específicas y capitalizar experiencias anteriores.

Alejandro Elías



s emprendimientos inmobiliarios.

Mitos: *Teatros, circos, payadores, bailarines de tango y, por supuesto, Carlos Gardel, contribuyeron a que el barrio tuviera vida propia.*

Distintas zonas, como Abasto y Puerto Madero, encararon "un ciclo de revitalización y crecimiento, a partir de la puesta en valor de edificiosde notable jerarquía", destacó el arquitecto Enrique García Espil. Incluso sugirió "proseguir la búsqueda no sólo hacia el centro sino también hacia todos los barrios", para encontrar los elementos que definan la identidad de cada uno.

Gustavo Ercole



Obra del Ing. José Luis Delpini, con sorprendentes estructuras principales y bóvedas casetonadas.

OS, EMPRENDIMIENTOS DE IRSA

o en las inmediaciones

restaurantes que ocupan 5600 metros cuadrados; doce cines con 3500 butacas; un amplio espacio de entretenimientos, y un museo interactivo para niños. Ahora hay, además, una sala teatral.

En IRSA consideran que durante este año se reorganizaron y consolidaron por su estrategia de inversión y diversificación en materia de negocios inmobiliarios. La combinación de experiencias y conocimientos le sirvió para concretar alianzas en Brasil y Venezuela.

Aquí, en las zonas urbanas, procura adquirir lugares no explotados en sitios clave y altamente poblados, para desarrollar viviendas que ofrezcan espacios verdes de recreación, instalaciones deportivas y servicios de seguridad. En ámbitos suburbanos, busca su proximidad con la ciudad de Buenos Aires, con miras a la realización de barrios, por cuya infraestructura básica demuestra incluso preocupación.

Contrata los proyectos con estudios de arquitectura y las construcciones con empresas seleccionadas, unos y otras independientes y seleccionados por concursos y licitaciones. Suele publicitar el comienzo de las obras y continuar las campañas después del lanzamiento de las ventas, comprometiéndose asimismo a las entregas dentro de un plazo establecido y a un precio fijo. Una importante herramienta operativa es la financiación, concedida a través de Home Financing, que actúa como calificadora, y otorgada por distintos bancos. Sociedades vinculadas con IRSA y Soros poseen el 14,5 por ciento del "paquete" accionario del Banco Hipotecario (el 44 está en manos del Estado nacional y el 8,5 es controlado por administradores de fondos de jubilaciones y pensiones).

CAL Y ARENA

Celebración

Con motivo de la celebración del Día Mundial del Urbanismo, el próximo lunes 8 se realizarán diversos encuentros de especialistas en la FADU-UBA. La presentación, a partir de las 9 horas, estará a cargo de los Arqs. Berardo Dujovne (decano), Enrique García Espil (secretario de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad), José Antonio Urgell (presidente del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo) y Carlos Lebrero (presidente de la Sociedad Central de Arquitectos), quienes se referirán a la "Memoria y actualidad en el Urbanismo de Buenos Aires".

Seminario

La Sociedad Central de Arquitectos, junto al Grupo Par –Proyectos Culturales–, iniciará un seminario de cuatro días en su edificio, Montevideo 938, desde este lunes hasta el jueves 11. El seminario lleva el nombre "Pensar el 2000, Nuevas Propuestas Culturales para un Nuevo Milenio", y contará con la participación de intelectuales, artistas, periodistas y profesionales de primer nivel.

Ambiental

El 22 de noviembre, en la Universidad Católica Argentina, se desarrollará el primer seminario organizado por la revista *Empresa & Medio Ambiente*, titulado La Gestión Ambiental en el Nuevo Milenio. Entre los expositores, se cuentan la Lic. Gloria Zavatta, especialista senior de ERM Italia, y expertos de empresas líderes, consultoras y entidades bancarias locales.

Empresas

Peisa, empresa argentina que produce, comercializa y exporta, con tecnología y normas europeas, sistemas de climatización por agua, acaba de inaugurar un moderno edificio en Av. del Libertador 6655. Pionera en el desarrollo de productos para climatización en Argentina, Peisa ya lleva 20 años en el mercado local, habiendo alcanzado un volumen de producción de 5000 calderas por año.

LEGISLACION PORTEÑA SOBRE CONSERVACION DE LAS OBRAS

Propietarios responsables

m² Por Valeria E. Nerpiti *

Recientemente se sancionó en la Ciudad de Buenos Aires una ley que establece las obligaciones de los propietarios en relación con la conservación de las obras. Sus omisiones y contradicciones.

La conservación de los edificios y quiénes son los responsables por ello sigue siendo un punto gris aún no resuelto. Recientemente se conoció la ley aprobada por la Legislatura porteña conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, respecto de las obligaciones de los propietarios en relación con la conservación de las obras.

Esta consta de 11 artículos:

■ En el 1° se enumeran los elementos que deberán ser mantenidos en buen estado como son: los balcones, barandas, ménsulas, carteles, maceteros, revestimientos, ornamentos, etc., párrafo que deberá ser incorporado al Código de Edificación artículo 6.3.1.1 ("Obligaciones del propietario relativas a la conservación de la obra").

■ El artículo 2° establece la periodicidad con que debe realizarse una inspección técnica del estado de dichos elementos en relación con la antigüedad del edificio, comprometiendo a los propietarios a acreditar que han llevado a cabo la inspección técnica específica del estado de los elementos, su fijación, niveles y escuadra.

■ El artículo 5° establece que las inspecciones podrán ser efectuadas por los profesionales mencionados en el artículo 2.5 del Código de Edificación (arquitectos o ingenieros en sus diversas especializaciones según la necesidad de cada caso).

■ El artículo 6°, párrafo primero, deja expresamente mencionado que el profesional habilitado deberá realizar un informe detallado del estado de la fachada del edificio; y en el párrafo segundo determina que no sólo están obligados los propietarios de las unidades funcionales ubicadas al frente del edificio, sino también los del contrafrente y laterales (en caso de edificios de perímetro libre o semilibre).

Esta ley está referida casi exclusivamente a los edificios de altura en propiedad horizontal. Y, si bien se refiere a la responsabilidad del propietario, individualmente sobre las partes comunes como son el revestimiento de los frentes, los ornamentos, las terrazas y azoteas, entre otros, el responsable es el consorcio y por conexidad el administrador ya que éste, designado por los copropietarios como encargado del mantenimiento del edificio, debe realizar las inspecciones que sean necesarias para asegurar la conservación y prevención de patologías de gran importancia.



DyN

■ Los derrumbes suelen originarse en una mala construcción. Pero una buena prevención los evitaría.

Realizar modificaciones en los balcones, ya sean cerramientos, cambio de solados, etc. puede ocasionar el ocultamiento de las fisuras y rajaduras que advierten determinados problemas. Ante la caída de un balcón se realizan las pericias necesarias para determinar la causa, llegándose a la conclusión de que, en la mayoría de los casos, el origen más profundo es la mala construcción de los mismos. Considero que no puede generarse una onda expansiva de pánico respecto de este tema. Ya que, si bien hay una incorrecta construcción, los detonantes son las construcciones clandestinas, el no mantenimiento, el peso excesivo de macetas, etc.

Por tanto, si un balcón lo suponemos mal construido pero frente a una rajadura o fisura, se estudia el caso y se toman las medidas necesarias de reparación y verificación a tiempo evitaríamos que esas rajaduras permitan la filtración de agua, la corrosión de la armadura hasta anular su capacidad de resistencia y la consecuente caída del balcón.

Según esta ley, la periodicidad con que deben inspeccionarse los edificios es de 10 años, para aquellos que tengan una antigüedad de 10 a 21 años; sin continuar con el resto de la cronología hay que decir que esto es un escalofriante barbarismo porque los edificios tienen vida propia y se van asentando, adquiriendo resistencia y trabajando desde el momento de su construcción.

Por lo tanto, si se verifica un edificio de 10 años esperando que tenga 20 años para volver a verificarlo, durante ese período intermedio se pudieron manifestar cantidades de signos alarmantes que no fueron observados en el año décimo y se convierte en riesgosa e innecesaria la espera. Esto sería lo mismo que sacar una ley que obligara a los propietarios de automotores a revisar técnicamente los frenos una vez cada 10 años durante los primeros 21 años. Nadie dudaría en lo peligroso que se tornaría el tránsito por la ciudad.

Otra incoherencia de esta ley es decir que "los propietarios deben conservar los cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques" cuando, mediante otros artículos del Código de Edificación, prohíbe dichas construcciones. Por último, cabe aclarar que los inmuebles de PB, con destino a vivienda, no deberán cumplir con estos requerimientos siempre y cuando no posean salientes que avancen sobre el espacio público de la acera.

Muchos son los desaciertos, pero lo importante es rescatar que siempre los propietarios, el consorcio y el administrador son los responsables y encargados de verificar cada parte de las construcciones. Por lo tanto, vale recordar que es "mejor prevenir que curar".

* *Arquitecta. Especializada en arquitectura pericial y patología de la construcción.*